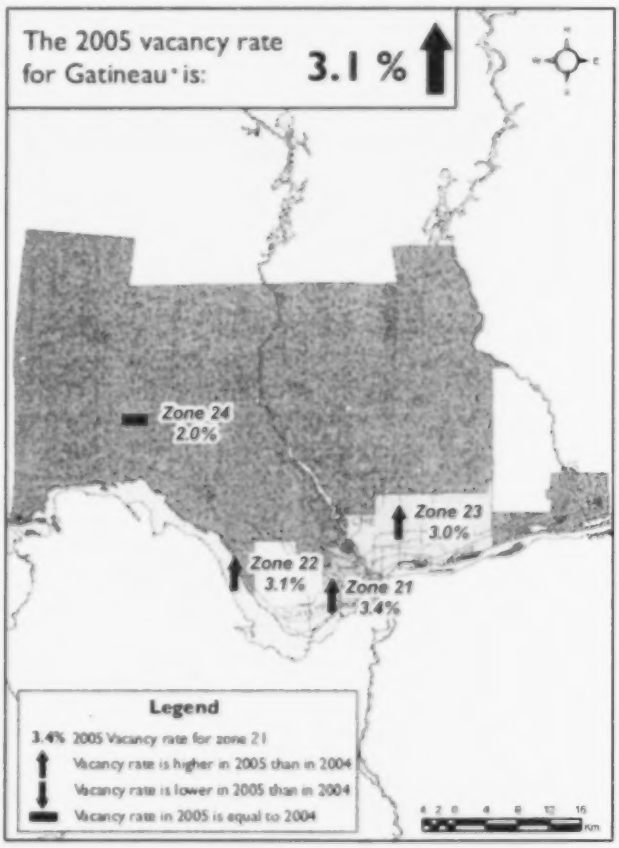
RENTAL MARKET REPORT

GATINEAU

OCTOBER 2005

Rental market continues to ease in Gatineau

According to the results of the Rental Market Survey conducted by CMHC in October, the rental market in the Gatineau area continued to ease in 2005. The vacancy rate there reached 3.1 per cent, compared to 2.1 per cent in October 2004. Several factors account for this rise, including the access to homeownership of many renter households. However, with more vacant units in 2005, landlords had less latitude for rent increases. In fact, according to the survey, rents remained stable. On the supply side, the rise in the vacancy rate and the higher construction costs incited builders to exercise caution, as rental housing starts declined considerably this year. There were consequently few new units but, taking into account the departure of many first-time home buyers, further easing of the market took place.



IN THIS ISSUE

Analysis

1 Rental market easing more rapidly in Gatineau
2 Rents remain stable
2 Luxury apartments difficult to rent
3 Effects of homeownership trend being felt
4 Forecasts
4 Availability rate
5 National Apartment Vacancy Rate Stabilizes
6-7 Delimitation of Survey Zones

8-10 STATISTICAL TABLES

1.1.1 Private Apt. Vac. Rates
1.1.2 Private Apt. Avg. Rents
1.1.3 # of Private Apt. Units Vacant and Universe
1.1.4 Private Apt. Avail. Rates
1.2.1 Private Apt. Vac. Rates by Year of Construction
1.2.2 Private Apt. Avg. Rents by Year of Construction
1.3.1 Private Apt. Vac. Rates by Structure Size
1.3.2 Private Apt. Avg. Rents by Structure Size
1.3.3 Private Apt. Vac. Rates by Structure Size and Zone
1.4 Private Apt. Vac. Rates by Rent Range

11 Methodology

Canada

CMHC SCHL

Apartment Vacancy Rates (%) by Major Centres		
	2004	2005
Abbotsford	2.8	3.8
Calgary	4.3	1.6
Edmonton	5.3	4.5
Gatineau	2.1	3.1
Greater Sudbury	2.6	1.6
Halifax	2.9	3.3
Hamilton	3.4	4.3
Kingston	2.4	2.4
Kitchener	3.5	3.3
London	3.7	4.2
Montréal	1.5	2.0
Oshawa	3.4	3.3
Ottawa	3.9	3.3
Québec	1.1	1.4
Regina	2.7	3.2
Saguenay	5.3	4.5
Saint John	5.8	5.7
Saskatoon	6.3	4.6
Sherbrooke	0.9	1.2
St. Catharines-Niagara	2.6	2.7
St. John's	3.1	4.5
Thunder Bay	5.0	4.6
Toronto	4.3	3.7
Trois-Rivières	1.2	1.5
Vancouver	1.3	1.4
Victoria	0.6	0.5
Windsor	8.8	10.3
Winnipeg	1.1	1.7
Total	**2.7**	**2.7**

Elsewhere across the province, the rental markets in the other CMAs also eased in relation to last year, but all (except in Saguenay) posted vacancy rates below the level recorded in the Gatineau area. In Montréal, the vacancy rate reached 2.0 per cent, while the markets remained tighter in Québec (1.4 per cent), Sherbrooke (1.2 per cent) and Trois-Rivières (1.5 per cent). The average vacancy rate for the province stands at 2.0 per cent. On the other side of the river, in Ottawa, the rental housing vacancy rate decreased slightly, from 3.9 per cent in 2004 to 3.3 per cent this year.

Rents remain stable

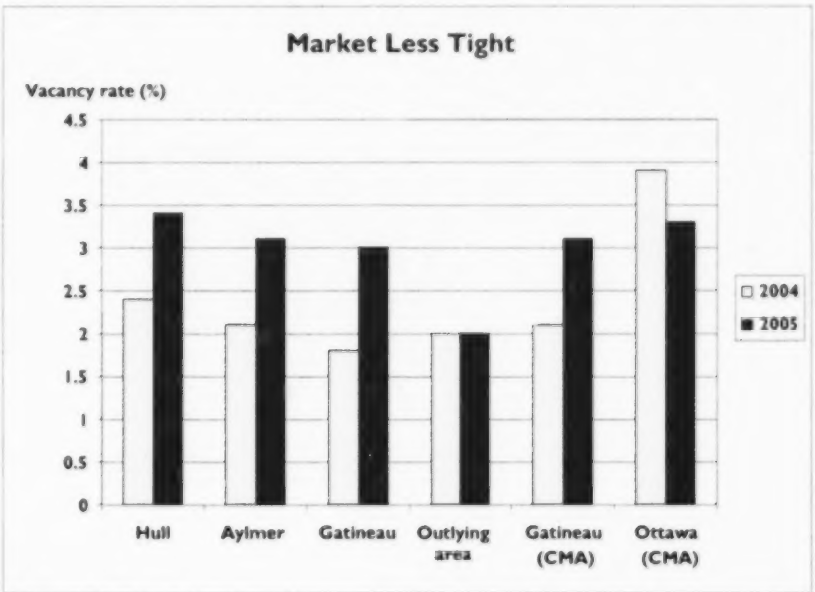
The increase in unoccupied units was notable across the area, especially in the central sectors. Like in 2004, Hull had the highest vacancy rate (3.4 per cent), while Aylmer (3.1 per cent) and Gatineau (3.0 per cent) posted slightly lower rates. In the outlying area, the market stayed tighter, and at 2 per cent, the vacancy rate remained stable in relation to last year. Within the overall area, three-bedroom apartments remained the most difficult to find for renters (vacancy rate of 2.4 per cent) and, conversely, two-bedroom units were the easiest (vacancy rate of 3.5 per cent). Smaller apartments, namely bachelor and one-bedroom units, had vacancy rates slightly below the overall rate for the market. In fact, bachelor apartments were the only unit type for which the vacancy rate went down in relation to 2004.

With this general rise in the vacancy rate, landlords had to limit their rent hikes. After a few years of growth above inflation, rents hardly budged in 2005. Despite numerical varations, no statistical difference is observed.

According to the survey, it is now in Aylmer, and no longer in Hull as was the case in the past, that two-bedroom apartments command the highest rents on average. Since Hull was the sector where market conditions eased the most, the average rent observed there has now attained essentially the same level as in Gatineau. In the outlying area, apartments remained much more affordable, and renters can find units there for 30 per cent less (compared to the other sectors).

Luxury apartments more difficult to rent

Even if the overall vacancy rate reached 3.1 per cent, there were significant differences among the various apartment rent ranges (Table 1.4). Apartments renting for under $800 posted vacancy rates close to the overall rate for the market (between 2.0 per cent and 3.8 per cent), but units with rents from $800 to $899 (6.0 per cent), and especially those renting for $900 or over (13.9 per cent), were difficult to rent. These



Source: CMHC

106-02938/

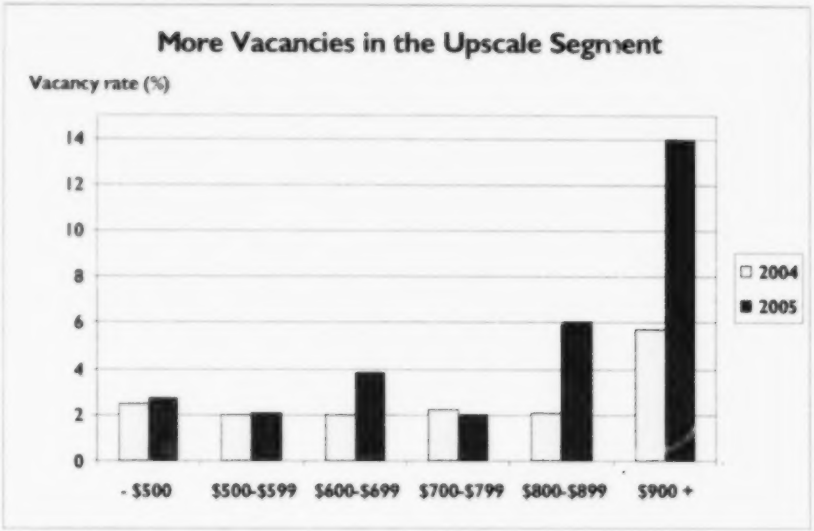
luxury apartments are in direct competition with the homeowner housing market, particularly the condominium segment, which has posted rapid growth in recent years. In short, given the low mortgage rates, many renters who could afford to pay more than $800 likely preferred to become homeowners.

Newer structures (built since the year 2000) often charge the steepest rents, and, as explained above, posted the highest vacancy rate (5.1 per cent). Most of these buildings are located right in the heart of the Hull and Gatineau sectors, therefore near the amenities. They also offer more spacious units. In sum, this category is clearly above average. However, structures built from 1975 to 1999 had rates below the average for the market.

As for building size, structures with 100 or more units had the lowest vacancy rate (2.4 per cent), while those comprising 50 to 99 units posted the highest rate. These results show that renters prefer three-bedroom apartments, either in a plex or in a building with 100 or more units. For such a dwelling, consumers are willing to pay from $700 to $800, on average. It should be specified, however, that such apartments are certainly popular, but not very numerous, as they represent 12 per cent of the total universe, while two-bedroom units account for 55 per cent of the market.

Effects of homeownership trend being felt

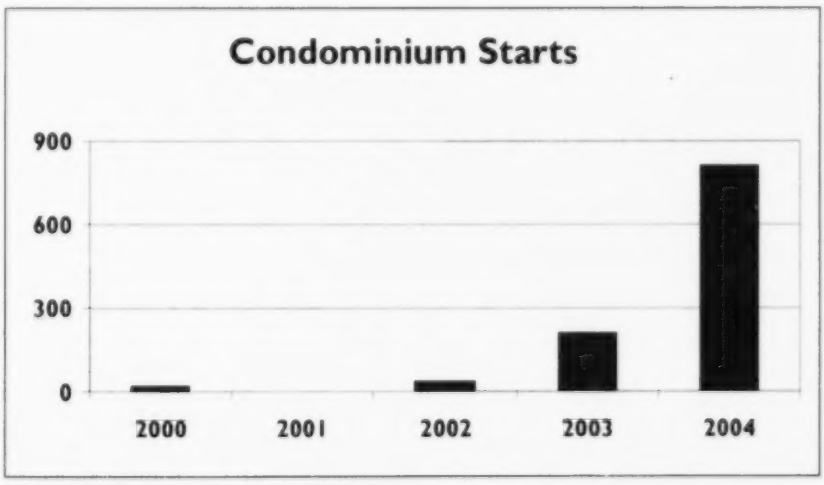
The change of status of many renter households strongly contributed to the rise in the vacancy rate. In fact, many renters took advantage of the very low mortgage rates to buy their first home. As an alternative to rental apartments, condominiums posted considerable growth, with a significant number of starts in 2004. Also, another determining factor in the demand for rental housing—employment among young people aged from 15 to 24 years—has levelled off since the second half of 2004. These factors curbed the demand for apartments, to a certain extent.



Source: CMHC

In recent years, however, this demand has been supported by migration. According to data from the Institut de la statistique du Québec (ISQ), the Gatineau area gained nearly 4,000 more people than it lost in 2003-2004. While migration data is not yet available for 2004-2005, it could be that the rise in the vacancy rate on the Ottawa side in 2004 incited fewer renters to come and seek apartments in Gatineau and thereby contributed to the increase in the vacancy rate in Gatineau, while this rate decreased on the other side of the river.

Forecasts



Source: CMHC

In 2006, the vacancy rate will stabilize in the Gatineau area, and the increase in rents will be close to inflation. The expected rise in mortgage rates, combined with the significant hikes in new and existing property prices for the past few years, will cause some renters to postpone buying a property. In addition, the small number of rental housing units started in 2005 will limit the increase in the supply on the market. The vacancy rate should therefore have stopped climbing and remain at around 3 per cent in 2006. Demand for rental housing will still be supported by migration and, given the aging of the population, by higher household formation among people aged 65 years or older. It will be interesting to see if people aged 65 years or older will prefer condominiums to rental dwellings. Following the stabilization of the vacancy rate, rents will rise at a rate similar to inflation, that is, about 2.5 per cent. The only negative point on the horizon is that household formation among people aged from 15 to 34 years will sustain a slight decrease (from 302 to 252), but nothing sufficient to destabilize the market.

Availability rate

The availability rate on the rental market is also measured by CMHC's survey. Available units include not only vacant units but also units for which the existing tenant has sent an official notice to move and for which a new tenant has not signed a lease. This rate is also an indicator of the number of unoccupied units in the short term. At the time of the October 2005 survey, the availability rate stood at 3.2 per cent in the Gatineau area, which is only 0.1 of a percentage point more than the vacancy rate.

This year, few gaps were noted between the availability rates and the vacancy rates. In the central sectors, the gaps were small in Aylmer (0.2 of a percentage point) and Gatineau (0.1 of a percentage point) and nil in Hull. Lastly, the gap between the availability rate and the vacancy rate was slightly more pronounced in the outlying area (2.5 per cent versus 2.0 per cent).

For more information about this publication, please contact our:

Customer Service

at

Tel.: **1 866 855-5711**

or by Email: **cam_qc@cmhc.ca**

National Apartment Vacancy Rate Stabilizes

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 major centres[1] was unchanged at 2.7 per cent in October 2005 compared to last year. This follows three consecutive increases in the vacancy rate over the 2002 to 2004 period. The vacancy rate remains below the average of 2.8 per cent observed over the 1995 to 2004 period.

Thanks to a solid economy and strong job creation, household formation has been healthy, which has promoted demand for both ownership and rental housing. The stabilizing of the vacancy rate across the major centres reflects a number of factors. As the majority of new immigrants initially settle in rental housing, high levels of immigration have been a key driver of rental demand over the past year. Also, across most centres, more renters are remaining in rental units as the gap between the cost of home ownership and renting increased in 2005. These two factors have put downward pressure on vacancy rates over the past year.

On the other hand, home ownership demand remained very strong, which can be seen from the record level of existing home sales in 2005. Strong home ownership demand continues to apply upward pressure on vacancy rates. Adding to this is the high level of condominium completions in some centres. Condominiums are a relatively inexpensive form of housing that are often purchased by renter households switching to home ownership. In some cases, condos supplement the rental market as they may be purchased by investors who, in turn, rent them out. Therefore, high levels of condominium completions have created competition for the rental market and have put upward pressure on vacancy rates.

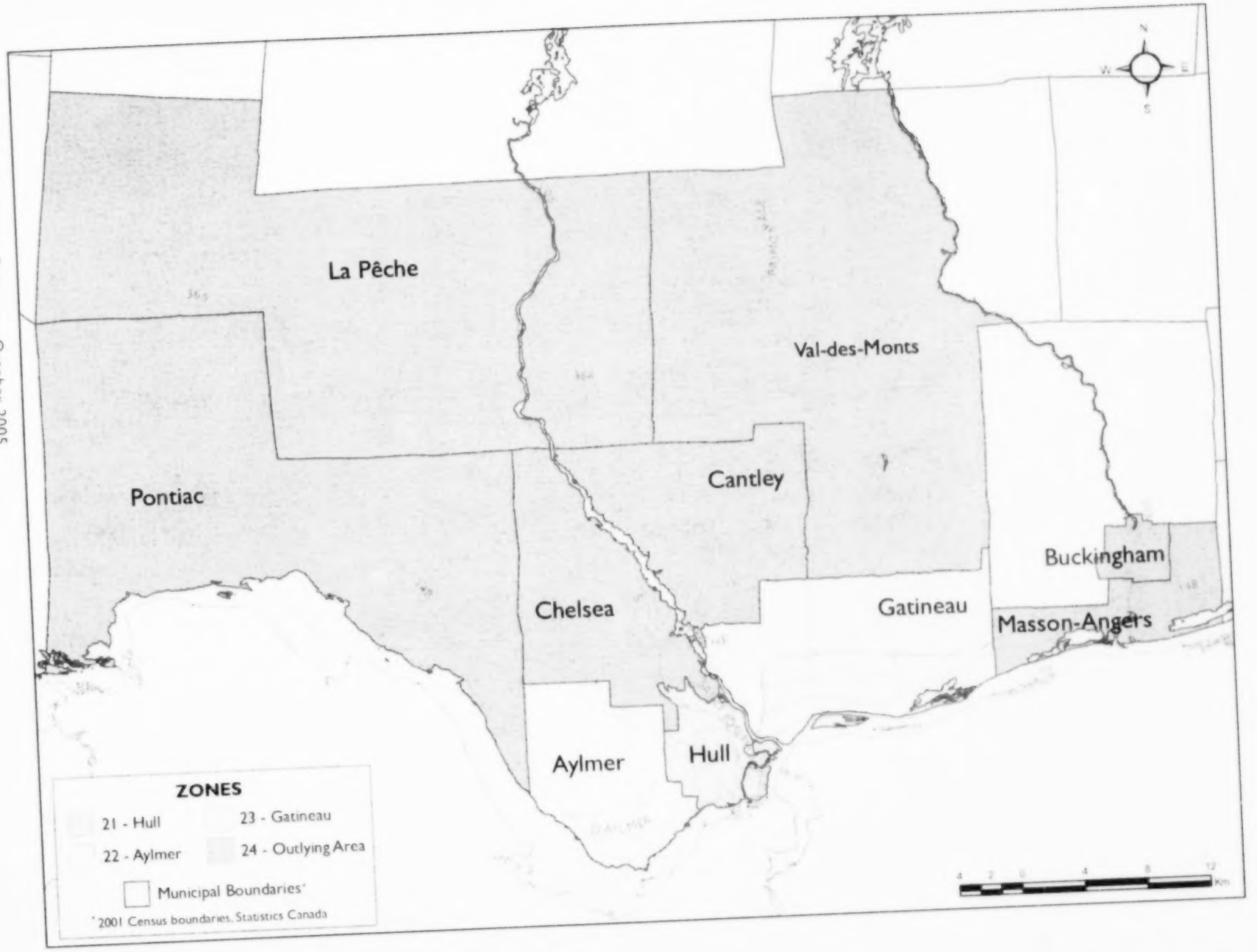
Even though the average rental apartment vacancy rate has moved higher in recent years, many households are still facing affordability issues across Canada. Either these households need to move to less expensive units or require additional help to make their monthly shelter costs more affordable. In some cases, however, there are not enough vacant units to meet the needs of all households in core housing need. Therefore, additional affordable housing units continue to be required.

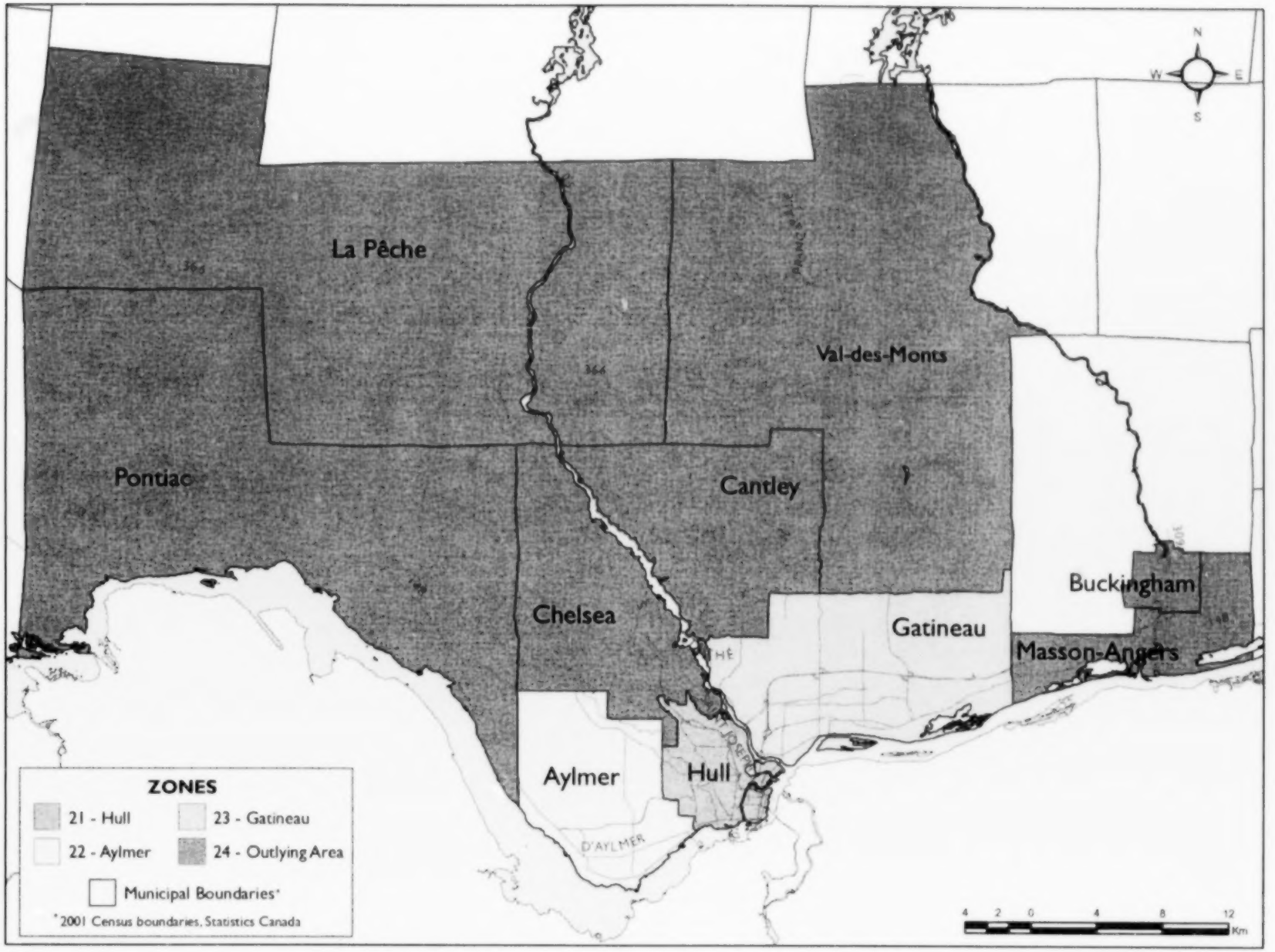
The centres with the highest vacancy rates in 2005 were Windsor (10.3 per cent), Saint John (NB) (5.7 per cent), Saskatoon (4.6 per cent), Thunder Bay (4.6 per cent), Edmonton (4.5 per cent), St. John's (NFLD) (4.5 per cent), and Saguenay (4.5 per cent). On the other hand, the major urban centres with the lowest vacancy rates were Victoria (0.5 per cent), Sherbrooke (1.2 per cent), Québec (1.4 per cent), Vancouver (1.4 per cent), Trois-Rivières (1.5 per cent), Calgary (1.6 per cent), and Greater Sudbury (1.6 per cent).

Average rents for two-bedroom apartments increased in 25 of the 28 major centres. However in 15 of the 25 major centres where rents were up, the increases were small. The greatest increases occurred in Kitchener, Victoria, and Quebec where rents were up 6.0 per cent, 4.8 per cent, and 4.2 per cent, respectively. Overall, the average rent for two-bedroom apartments across Canada's 28 major centres increased by 1.6 per cent in October 2005 compared to last year.

The highest average monthly rents for two-bedroom apartments were in Toronto ($1,052), Vancouver ($1,004), and Ottawa ($920), while the lowest were in Trois-Rivières ($474) and Saguenay ($472).

[1] Major centres are based on Statistics Canada Census Metropolitan Areas (CMA) with the exception of the Ottawa-Gatineau CMA which is treated as two centres for Rental Market Survey purposes.


La Pêche
Val-des-Monts
Pontiac
Cantley
Buckingham
Chelsea
Gatineau
Masson-Angers
Aylmer
Hull
ZONES
21 - Hull
23 - Gatineau
22 - Aylmer
24 - Outlying Area
Municipal Boundaries*
* 2001 Census boundaries, Statistics Canada
N
W
E
S
4 2 0 4 8 12
Km


La Pêche
Val-des-Monts
Pontiac
Cantley
Chelsea
Gatineau
Buckingham
Masson-Angers
Aylmer
Hull
ZONES
21 - Hull
23 - Gatineau
22 - Aylmer
24 - Outlying Area
Municipal Boundaries*
*2001 Census boundaries, Statistics Canada
N
W
E
S
4 2 0 4 8 12
Km

ZONE DESCRIPTIONS - OTTAWA-GATINEAU CMA (QUEBEC PORTION)	
Zone 21	**Hull:** Gatineau sector corresponding to the former municipality of Hull.
Zone 22	**Aylmer:** Gatineau sector corresponding to the former municipality of Aylmer.
Zone 23	**Gatineau:** Gatineau sector corresponding to the former municipality of Gatineau.
Zone 24	**Outlying area:** Gatineau sector corresponding to the former municipality of Buckingham, Gatineau sector corresponding to the former municipality of Masson-Angers, municipality of Chelsea, municipality of Cantley, municipality of La Pêche, municipality of Pontiac, municipality of Val-des-Monts.
Zones 21-24	**Ottawa-Gatineau CMA (Quebec portion)**

Zone Realignment and Census Tract Revision

For a number of centres, the zones were realigned to better match existing neighbourhoods (see zone descriptions) and, in some cases, the zones were renumbered. At the same time, the census tracts, which make up the zones, were revised to make them correspond to the 2001 census boundaries (as determined by Statistics Canada). The result of these two actions is the following: the universe size, the vacancy rate and the average rent reported for year 2004 in the 2004 rental market publications may be different from the year 2004 numbers reported in the 2005 reports.

Rental Market Report Tables

Available in ALL Rental Market Reports

Private Apartment Data:

1.1.1 Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
1.1.2 Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
1.1.3 Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
1.1.4 Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type
1.2.1 Vacancy Rates (%) by Year of Construction and Bedroom Type
1.2.2 Average Rents ($) by Year of Construction and Bedroom Type
1.3.1 Vacancy Rates (%) by Structure Size and Bedroom Type
1.3.2 Average Rents ($) by Structure Size and Bedroom Type
1.4 Vacancy Rates (%) by Rent Range and Bedroom Type

Available in SELECTED Rental Market Reports

Private Apartment Data:

1.3.3 Vacancy Rates (%) by structure Size and Zone

Private Row (Townhouse) Data:

2.1.1 Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
2.1.2 Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
2.1.3 Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
2.1.4 Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type

Private Apartment and Row (Townhouse) Data:

3.1.1 Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
3.1.2 Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
3.1.3 Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
3.1.4 Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type

1.1.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type Gatineau

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 21 - Hull	4.4	3.4	2.3	3.1	2.7	3.6	1.2	2.9	2.4	3.4
Zone 22 - Aylmer	**	**	1.9	**	1.7	3.1	0.0	**	2.1	3.1
Zone 23 - Gatineau	**	1.3	1.9	2.5	1.4	3.5	3.1	2.1	1.8	3.0
Zone 24 - Peripheral	**	**	1.1	0.0	2.7	2.7	**	**	2.0	2.0
Gatineau	**4.1**	**2.8**	**2.1**	**2.9**	**2.2**	**3.5**	**1.8**	**2.4**	**2.1**	**3.1**

1.1.2 Private Apartment Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type Gatineau

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 21 - Hull	485	469	573	575	701	671	812	786
Zone 22 - Aylmer	**	**	596	**	680	699	749	**
Zone 23 - Gatineau	**	**	536	533	643	669	706	706
Zone 24 - Peripheral	**	**	390	**	482	496	**	**
Gatineau	**483**	**469**	**557**	**562**	**663**	**660**	**769**	**746**

1.1.3 Number of Private Apartment Units Vacant and Universe in October 2005 by Zone and Bedroom Type Gatineau

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 21 - Hull	27	807	96	3,075	198	5,560	35	1,184	357	10,626
Zone 22 - Aylmer	**	**	**	**	25	803	**	**	41	1,299
Zone 23 - Gatineau	4	308	39	1,559	140	3,976	24	1,115	207	6,959
Zone 24 - Peripheral	**	**	0	151	22	836	**	**	22	1,103
Gatineau	**34**	**1,224**	**148**	**5,106**	**386**	**11,174**	**60**	**2,482**	**627**	**19,987**

1.1.4 Private Apartment Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type Gatineau

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 21 - Hull	5.1	3.4	2.7	3.1	3.2	3.7	1.7	2.9	2.9	3.4
Zone 22 - Aylmer	**	**	2.5	**	1.9	3.3	2.3	**	2.6	3.3
Zone 23 - Gatineau	**	1.3	2.6	2.6	1.7	3.7	3.5	2.1	2.2	3.1
Zone 24 - Peripheral	**	**	1.1	0.0	3.2	3.3	**	**	2.3	2.5
Gatineau	**4.5**	**2.8**	**2.6**	**2.9**	**2.6**	**3.6**	**2.3**	**2.4**	**2.6**	**3.2**

** : Data Suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

1.2.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Year of Construction and Bedroom Type Gatineau

Year of Construction	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Gatineau										
Pre 1960	**	**	1.2	4.6	1.1	2.7	**	**	1.4	3.5
1960 - 1974	5.2	2.9	3.1	3.0	2.3	3.6	1.8	2.2	2.7	3.3
1975 - 1989	2.9	0.8	1.4	1.5	1.8	2.7	2.6	1.7	1.9	2.3
1990 - 1999	**	n/s	0.0	**	1.6	2.8	0.7	1.4	1.0	2.4
2000+	**	**	1.8	3.7	3.3	5.8	1.6	**	2.4	5.1
Total	4.1	2.8	2.1	2.9	2.2	3.5	1.8	2.4	2.1	3.1

1.2.2 Private Apartment Average Rents ($) by Year of Construction and Bedroom Type Gatineau

Year of Construction	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Gatineau								
Pre 1960	**	**	439	482	538	583	**	**
1960 - 1974	484	487	568	568	656	640	719	738
1975 - 1989	476	466	558	577	625	628	717	715
1990 - 1999	**	n/s	**	**	682	693	696	711
2000+	**	**	615	614	813	811	872	**
Total	483	469	557	562	663	660	769	746

1.3.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Structure Size and Bedroom Type Gatineau

Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Gatineau										
3 to 5 Units	**	3.1	4.8	4.2	1.8	3.0	2.5	0.8	2.6	2.9
6 to 19 Units	**	**	1.0	1.7	1.3	3.5	0.9	3.3	1.3	3.1
20 to 49 Units	3.4	6.9	0.9	1.7	4.0	4.1	3.5	3.3	3.3	3.6
50 to 99 Units	4.9	2.9	2.1	3.9	3.6	5.1	3.2	3.2	3.0	4.2
100+ Units	2.9	0.7	1.8	2.7	2.7	2.5	0.0	1.3	2.2	2.4
Total	4.1	2.8	2.1	2.9	2.2	3.5	1.8	2.4	2.1	3.1

** : Data Suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

1.3.2 Private Apartment Average Rents ($) by Structure Size and Bedroom Type
Gatineau

Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Gatineau								
3 to 5 Units	**	425	480	499	661	641	771	730
6 to 19 Units	**	**	529	526	638	641	771	742
20 to 49 Units	**	**	559	574	665	670	709	721
50 to 99 Units	526	526	584	592	680	691	756	766
100+ Units	523	**	629	623	737	732	859	855
Total	483	469	557	562	663	660	769	746

1.3.3 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Structure Size and Zone
Gatineau

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 21 - Hull	3.3	3.9	1.1	3.5	4.1	4.1	2.7	3.3	2.5	2.4
Zone 22 - Aylmer	1.7	4.0	2.0	**	**	**	**	**	1.6	3.7
Zone 23 - Gatineau	2.1	1.8	1.0	2.8	2.6	3.4	3.3	6.0	**	**
Zone 24 - Peripheral	1.2	1.7	2.8	2.4	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u
Gatineau	**2.6**	**2.9**	**1.3**	**3.1**	**3.3**	**3.6**	**3.0**	**4.2**	**2.2**	**2.4**

1.4 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Rent Range and Bedroom Type
Gatineau

Rent Range	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Gatineau										
LT $500	4.6	4.8	2.7	2.4	1.4	1.4	**	**	2.5	2.7
$500 - $599	4.5	1.6	1.9	2.4	1.6	2.0	**	**	2.0	2.1
$600 - $699	**	**	2.1	3.8	1.9	3.9	2.3	3.0	2.0	3.8
$700 - $799	**	n/s	**	**	2.3	2.6	2.1	0.3	2.2	2.0
$800 - $899	n/s	n/s	**	**	3.6	5.3	1.1	7.1	2.1	6.0
$900+	**	n/s	**	n/s	7.0	**	**	**	5.7	13.9
Total	4.1	2.8	2.1	2.9	2.2	3.5	1.8	2.4	2.1	3.1

** : Data Suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey** (RMS) every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units, which have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (public or private), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartment or row structures. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures.

The survey is conducted by a combination of telephone interviews and site visits, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted during the first two weeks of October, and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; or the unit is vacant (see definition of vacancy below).

Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is the amount the owner is asking for the unit.

It should be noted that the average rents reported in this publication provide a sound indication of the amounts paid by unit size and geographical sector. Utilities such as heating, electricity and hot water may or may not be included in the rent. The changes in average rent do not necessarily correspond to rent changes within a given structure. The increase or decrease of the average rents between two years may or may not be statistically significant due to other factors such as the variability of the rents.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Rental Row (Townhouse) Structure: Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented with vertical divisions. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count. These row units in some centres are commonly referred to as townhouses.

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Definitions of Census Areas referred to in this publication are as follows:

A census metropolitan area (CMA) or a census agglomeration (CA) is formed by one or more adjacent municipalities centred on a large urban area (known as the urban core). The census population count of the urban core is at least 10,000 to form a census agglomeration and at least 100,000 to form a census metropolitan area. To be included in the CMA or CA, other adjacent municipalities must have a high degree of integration with the central urban area, as measured by commuting flows derived from census place of work data. CMAs and CAs contain whole municipalities or Census Subdivisions.

All data presented in this publication is based on Statistics Canada's 2001 Census areas definitions.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

Information and Subscriptions

For more information about this publication or any other questions on the Gatineau housing market, please call our **Client Service Department** at (866) 855-5711 or (514) 283-8396 or e-mail us at **cam_qc@cmhc-schl.gc.ca** .

To learn more about Market Analysis Centre products and services and subscribe on-line visit:
www.cmhc.ca/mktinfo/store/

For more information on other CMHC products and services visit:
www.cmhc.ca

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre: Rapport sur le marché locate – Faits saillants.

Note: Tables for rental row (townhouses) are not released in this current publication. However, tables are available on request where applicable.

© 2005 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

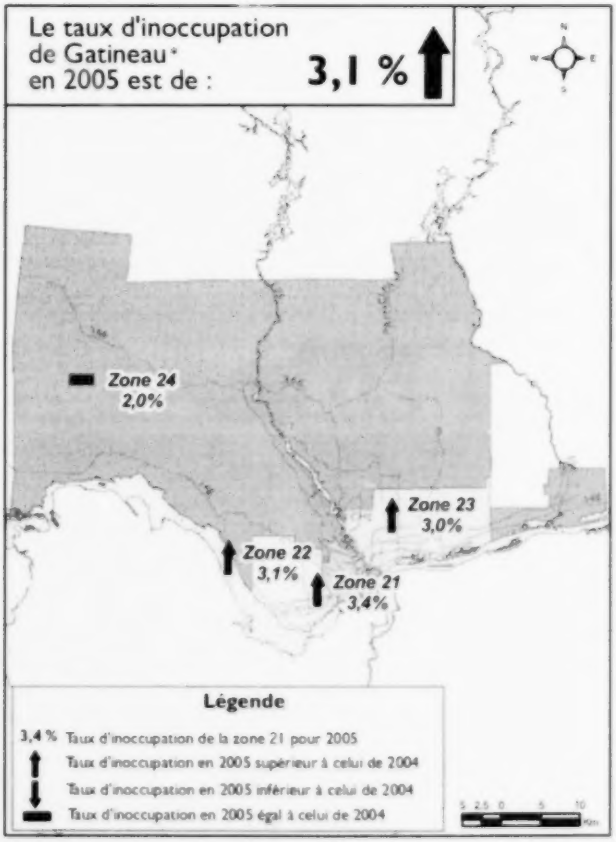
64383_2005_A01

APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

GATINEAU
OCTOBRE 2005

La détente du marché locatif se poursuit à Gatineau

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, menée par la SCHL en octobre, le marché locatif de Gatineau a poursuivi sa détente en 2005. Le taux d'inoccupation y est de 3,1 % comparativement à 2,1 %, en octobre 2004 et 1,2 % en 2003. Plusieurs facteurs expliquent cette remontée, notamment l'accession à la propriété de nombreux ménages-locataires. Cette hausse du nombre de logements vacants en 2005 a manifestement réduit la marge de manoeuvre des propriétaires en ce qui a trait aux augmentations de prix car, selon l'enquête, les loyers sont demeurés stables. Du côté de l'offre, la hausse du taux d'inoccupation et des coûts de construction enregistrée l'an dernier a incité les constructeurs à la prudence.


Le taux d'inoccupation de Gatineau* en 2005 est de :
3,1 %
Zone 24
2,0%
Zone 23
3,0%
Zone 22
3,1%
Zone 21
3,4%
Légende
3,4 % Taux d'inoccupation de la zone 21 pour 2005
Taux d'inoccupation en 2005 supérieur à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 inférieur à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 égal à celui de 2004

Canada

SOMMAIRE

Analyse

1 La détente du marché locatif se poursuit à Gatineau
2 Des loyers stables
3 Les appartements de luxe trouvent difficilement preneur
3 Les effets de l'accession à la propriété se font ressentir
4 Prévisions
4 Taux de disponibilité
5 Le taux d'inoccupation national des appartement se stabilise

6-7 Délimitation des zones

8-10 TABLEAUX STATISTIQUES

1.1.1 Taux d'inocc., appart.
1.1.2 Loyers moyens, appart.
1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
1.1.4 Taux de dispon., appart.
1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.3 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble et la zone
1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer

11 Méthodologie

SCHL CMHC

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,7**	**2,7**

Le nombre de mises en chantier de logements locatifs a ainsi baissé de façon considérable cette année. L'offre de nouveaux logements est donc faible, mais, compte tenu du départ de plusieurs accédants à la propriété, elle n'a pas empêché la poursuite de la détente.

Ailleurs en province, les marchés locatifs se sont également détendus depuis l'an dernier, mais ils affichent tous (sauf dans la RMR de Saguenay) des taux d'inoccupation inférieurs à celui de la région de Gatineau. À Montréal, le taux d'inoccupation a atteint 2 % alors que les marchés de Québec (1,4 %), de Sherbrooke (1,2 %) et de Trois-Rivières (1,5 %) demeurent plus serrés. Pour l'ensemble de la province, le taux d'inoccupation s'élève à 2 % en 2005. De l'autre côté de la rivière, à Ottawa, le taux d'inoccupation des logements locatifs a diminué quelque peu : il est passé de 3,9 %, en 2004, à 3,3 %, cette année.

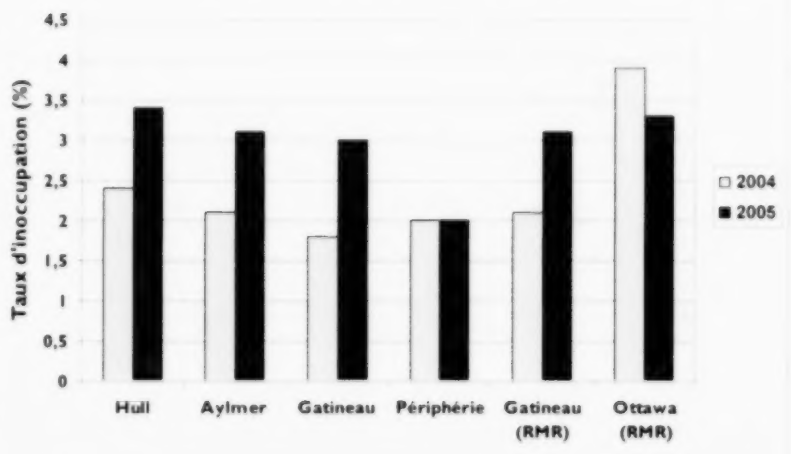
Des loyers stables

L'augmentation des logements vacants est notable dans l'ensemble de la région, surtout dans les secteurs centraux. Comme en 2004, c'est à Hull que le taux d'inoccupation est le plus élevé (3,4 %) alors que les marchés d'Aylmer (3,1 %) et de Gatineau (3 %) affichent des taux légèrement inférieurs. En périphérie, le marché demeure plus serré, et à 2 %, le taux d'inoccupation est stable par rapport à l'an dernier. Dans l'ensemble de la région, les appartements de trois chambres à coucher demeureraient les plus difficiles à trouver (taux d'inoccupation de 2,4 %) pour un locataire et, à l'inverse, il serait plus facile de dénicher un appartement de deux chambres à coucher (taux d'inoccupation de 3,5 %). Les appartements plus petits, à savoir les studios et les logements d'une chambre à coucher ont un taux d'inoccupation légèrement inférieur au taux global du marché. D'ailleurs, les studios sont les seuls types d'appartements à avoir connu une baisse du taux d'inoccupation par rapport à 2004.

Compte tenu de la remontée générale du taux d'inoccupation ces dernières années, les propriétaires ont dû limiter leurs augmentations de prix. Après quelques années de croissance supérieure à l'inflation, les loyers moyens n'ont presque pas bougé en 2005. Même si les résultats de l'enquête semblent démontrer certaines variations, celles ci ne sont toutefois pas toujours statistiquement significatives.

D'après l'enquête, c'est dorénavant à Aylmer et non à Hull, comme c'était le cas par le passé, qu'un appartement de deux chambres à coucher coûte le plus cher en moyenne. Le marché de Hull s'étant le plus détendu, le loyer moyen observé dans ce secteur est maintenant sensiblement le même qu'à Gatineau. En périphérie, les appartements demeurent beaucoup plus abordables, et il en coûte plus de 30 % de moins à un locataire pour s'y loger (comparativement aux autres secteurs).

Un marché moins serré



Source: SCHL

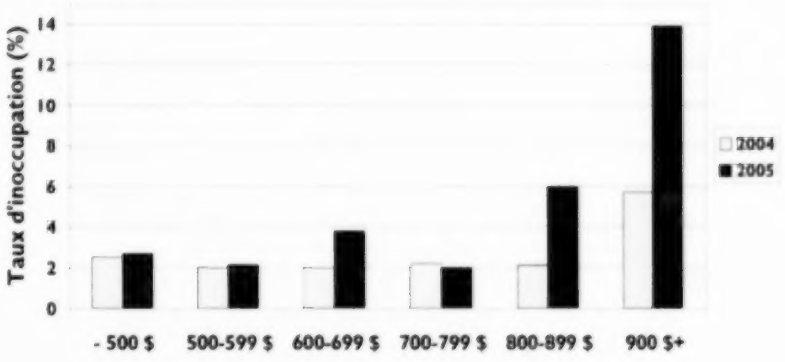
Les appartements de luxe trouvent plus difficilement preneur

Même si le taux d'inoccupation global se situe à 3 %, il existe des différences importantes entre les diverses gammes d'appartements (tableau 1.4). Les appartements dont le loyer est inférieur à 800 $ affichent un taux d'inoccupation qui se rapproche du taux global du marché (entre 2 % et 3,8 %), mais ceux qui se louent de 800 $ à 899 $ (6 %) et surtout ceux de plus de 900 $ (13,9 %) trouvent difficilement preneur. Ces appartements de luxe entrent en concurrence directe avec le marché de la propriété, notamment celui de la copropriété, qui a connu un essor considérable au cours des dernières années. Bref, dans un contexte où les taux hypothécaires sont bas, plusieurs locataires qui pouvaient payer plus de 800 $ ont vraisemblement préféré devenir propriétaires.

C'est dans les immeubles les plus récents (construits après l'an 2000) que l'on exige souvent les loyers les plus forts et, tel qu'expliqué plus haut, que le taux d'inoccupation est le plus élevé (5,1 %). Pour la plupart, ces immeubles sont situés en plein cœur des secteurs de Hull et de Gatineau, donc près des services. Par ailleurs, ils offrent des unités plus spacieuses, bref une gamme nettement supérieure à la moyenne. Par contre, les immeubles construits entre 1975 et 1999 affichent des taux inférieurs à la moyenne du marché.

Pour ce qui est de la taille des immeubles, ceux de plus de 100 unités ont le taux d'inoccupation le plus faible (2,4 %), tandis que ceux de 50 à 99 unités affichent le taux le plus élevé. Il ressort de ces résultats que les logements qui ont la cote auprès du public sont ceux de trois chambres, dans un plex ou dans un immeuble de plus de 100 unités. Pour un tel logement, le consommateur est prêt à payer en moyenne entre 700 $ et 800 $. Précisons toutefois que ces appartements sont certes prisés, mais peu nombreux, car ils ne représentent que 12 % de l'univers total, alors que les logements de deux chambres accaparent 55 % du marché.

Plus de logements libres dans le haut de gamme

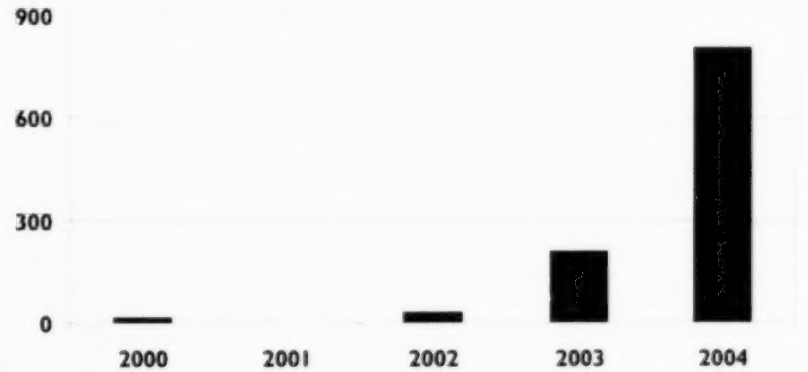


Source: SCHL

Les effets de l'accession à la propriété se font ressentir

Le changement de statut de nombreux ménages-locataires a fortement contribué à la remontée du taux d'inoccupation. En effet, plusieurs locataires ont profité des taux hypothécaires très bas pour faire l'acquisition de leur première habitation. Solution de rechange à l'appartement en location, la copropriété a connu un essor considérable avec un nombre important de mises en chantier en 2004. De plus, un autre facteur déterminant de la demande de logements locatifs – l'emploi chez les jeunes de 15 à 24 ans – a plafonné depuis la deuxième moitié de 2004. Ces quelques facteurs

Mises en chantier de copropriétés



Source: SCHL

ont, dans une certaine mesure, freiné la demande d'appartements.

Au cours des dernières années, cette demande a toutefois été soutenue par la migration. Selon les données de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), la région de Gatineau a attiré près de 4 000 personnes en 2003-2004 (solde migratoire). Bien que les données sur la migration ne soient pas encore disponibles pour 2004-2005, il se pourrait que la remontée du taux d'inoccupation du côté d'Ottawa, en 2004, ait incité moins de locataires à venir chercher un logement à Gatineau et ait contribué ainsi à la hausse du taux d'inoccupation à Gatineau alors que ce taux a baissé de l'autre côté de la rivière.

Prévisions

En 2006, le taux d'inoccupation se stabilisera dans la région de Gatineau, et la croissance des loyers avoisinera l'inflation. La remontée prévue des taux hypothécaires, combinée à la hausse importante du prix des propriétés neuves et existantes depuis quelques années, incitera certains locataires à retarder l'achat d'une propriété. De plus, le nombre peu élevé de logements locatifs mis en chantier en 2005 limitera la croissance de l'offre sur le marché. Le taux d'inoccupation devrait donc avoir terminé sa remontée et il devrait s'établir de nouveau à 3 %, en 2006. La demande de logements locatifs sera tout de même soutenue par la migration et, compte tenu du vieillissement de la population, par la formation accrue de ménages chez les 65 ans et plus. Il sera intéressant de voir si les personnes de 65 ans et plus préféreront la copropriété à la location. Par suite de la stabilisation du taux d'inoccupation, les loyers augmenteront à un rythme similaire à celui de l'inflation, soit environ 2,5 %. Le seul bémol à ce tableau est la formation de ménages chez les 15-34 ans qui connaîtra une légère baisse (252 contre 302). Rien d'assez important toutefois pour déstabiliser le marché.

Taux de disponibilité

Le taux de disponibilité sur le marché locatif est également mesuré par l'enquête de la SCHL. Les logements disponibles comprennent, en plus des logements vacants, ceux dont le locataire a fait parvenir un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre locataire n'a signé de bail. Ce taux est également un indicateur du nombre de logements vacants à court terme. Lors de l'enquête d'octobre 2005, le taux de disponibilité était de 3,2 %, dans la région de Gatineau, ce qui représente seulement 0,1 point de pourcentage de plus que le taux d'inoccupation.

Cette année, peu d'écarts ont été décelés entre les taux de disponibilité et les taux d'inoccupation. Dans les secteurs centraux, l'écart est faible à Aylmer (0,2 point de pourcentage) et à Gatineau (0,1 point de pourcentage), mais nul à Hull. Enfin, l'écart entre le taux de disponibilité et le taux d'inoccupation est un peu plus prononcé en périphérie (2,5 % contre 2,0 %).

Pour de plus amples renseignements sur la présente publication ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation de Gatineau,
veuillez communiquer avec notre :

Service à la clientèle au **1 866 855-5711**

ou par courrier électronique : **cam_qc@schl.ca**

Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

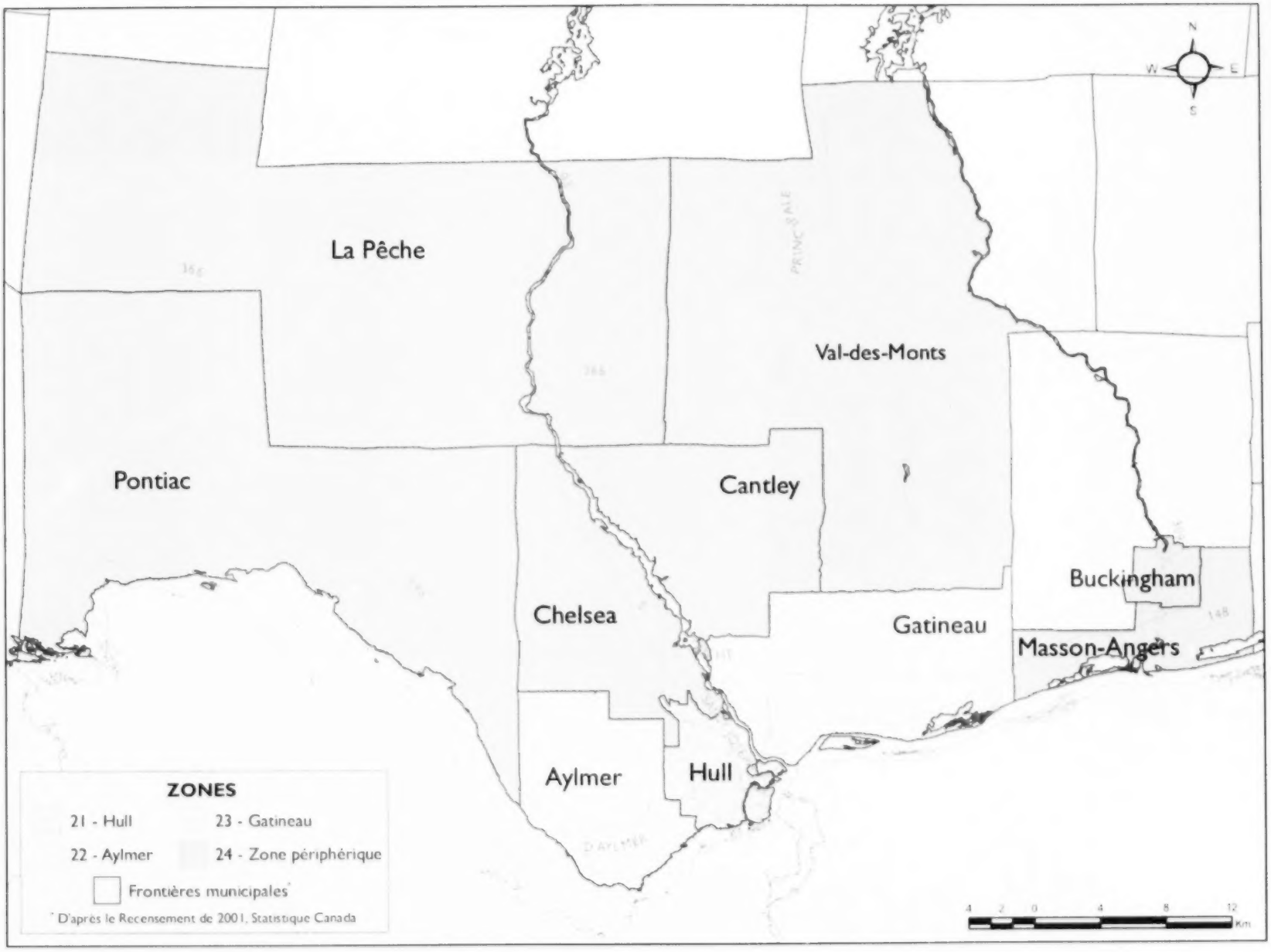
Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

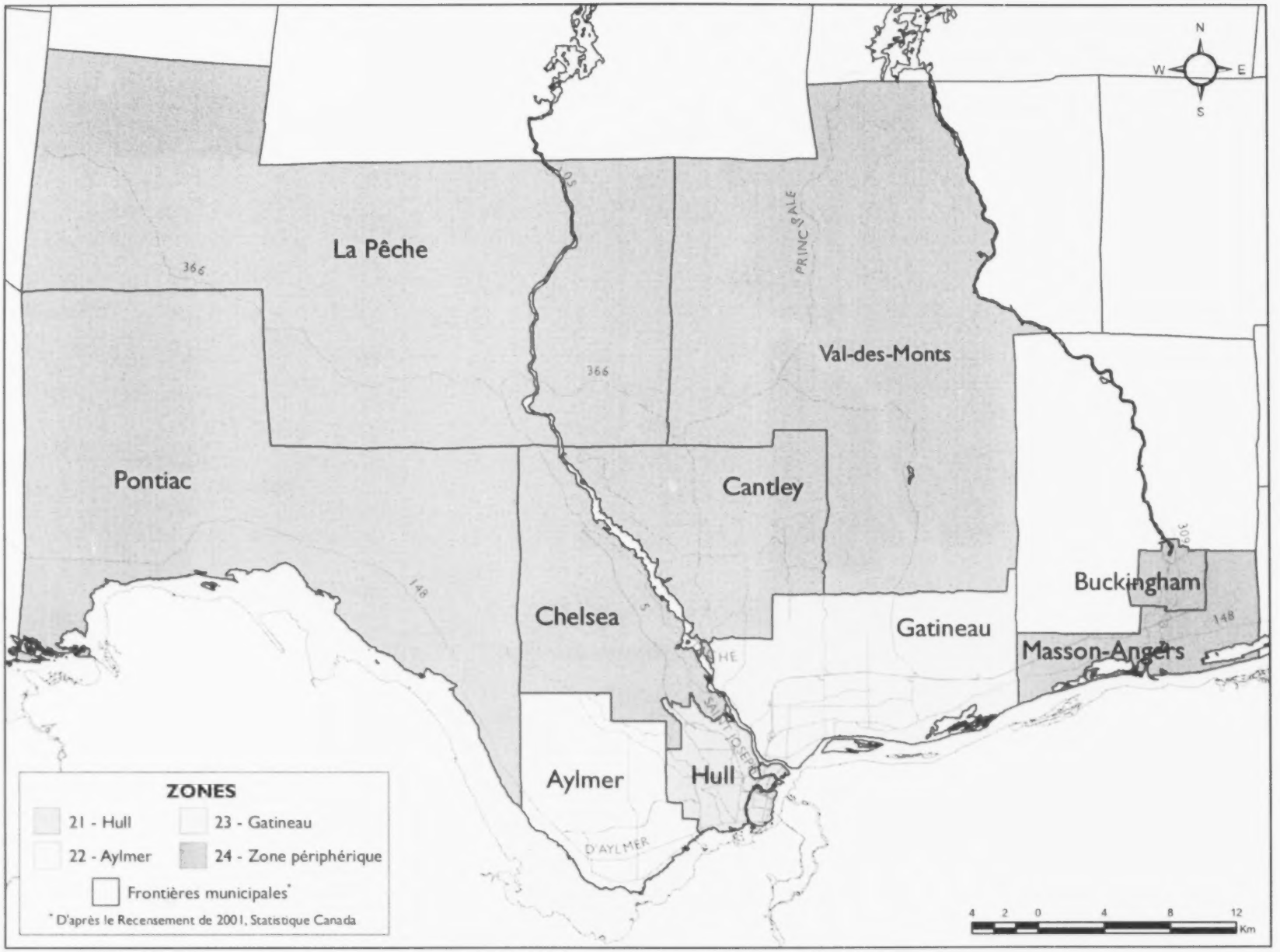
Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 $, 1 004 $ et 920 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 $ et 472 $).

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.


La Pêche
Val-des-Monts
Pontiac
Cantley
Buckingham
Chelsea
Gatineau
Masson-Angers
Aylmer
Hull
N
W
E
S
ZONES
21 - Hull
23 - Gatineau
22 - Aylmer
24 - Zone périphérique
Frontières municipales*
* D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada
4 2 0 4 8 12
Km


N
W
E
S
La Pêche
Val-des-Monts
Pontiac
Cantley
Chelsea
Gatineau
Buckingham
Masson-Angers
Aylmer
Hull
366
148
105
PRINCE DALE
SAINT JOSEPH
D'AYLMER
ZONES
21 - Hull
22 - Aylmer
23 - Gatineau
24 - Zone périphérique
Frontières municipales*
* D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada
4 2 0 4 8 12
Km

DESCRIPTION DES ZONES – RMR D'OTTAWA-GATINEAU (PARTIE QUÉBÉCOISE)	
Zone 21	**Hull :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Hull.
Zone 22	**Aylmer :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité d'Aylmer.
Zone 23	**Gatineau :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Gatineau.
Zone 24	**Zone périphérique :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Buckingham, secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Masson-Angers, municipalité de Chelsea, municipalité de Cantley, municipalité de La Pêche, municipalité de Pontiac, municipalité de Val-des-Monts.
Zones 21-24	**RMR d'Ottawa-Gatineau (partie québécoise)**

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement
Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1	Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2	Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1	Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2	Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4	Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 21 - Hull	4,4	3,4	2,3	3,1	2,7	3,6	1,2	2,9	2,4	3,4
Zone 22 - Aylmer	**	**	1,9	**	1,7	3,1	0,0	**	2,1	3,1
Zone 23 - Gatineau	**	1,3	1,9	2,5	1,4	3,5	3,1	2,1	1,8	3,0
Zone 24 - Périphérie	**	**	1,1	0,0	2,7	2,7	**	**	2,0	2,0
Gatineau	**4,1**	**2,8**	**2,1**	**2,9**	**2,2**	**3,5**	**1,8**	**2,4**	**2,1**	**3,1**

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 21 - Hull	485	469	573	575	701	671	812	786
Zone 22 - Aylmer	**	**	596	**	680	699	749	**
Zone 23 - Gatineau	**	**	536	533	643	669	706	706
Zone 24 - Périphérie	**	**	390	**	482	496	**	**
Gatineau	**483**	**469**	**557**	**562**	**663**	**660**	**769**	**746**

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 21 - Hull	27	807	96	3 075	198	5 560	35	1 184	357	10 626
Zone 22 - Aylmer	**	**	**	**	25	803	**	**	41	1 299
Zone 23 - Gatineau	4	308	39	1 559	140	3 976	24	1 115	207	6 959
Zone 24 - Périphérie	**	**	0	151	22	836	**	**	22	1 103
Gatineau	**34**	**1 224**	**148**	**5 106**	**386**	**11 174**	**60**	**2 482**	**627**	**19 987**

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 21 - Hull	5,1	3,4	2,7	3,1	3,2	3,7	1,7	2,9	2,9	3,4
Zone 22 - Aylmer	**	**	2,5	**	1,9	3,3	2,3	**	2,6	3,3
Zone 23 - Gatineau	**	1,3	2,6	2,6	1,7	3,7	3,5	2,1	2,2	3,1
Zone 24 - Périphérie	**	**	1,1	0,0	3,2	3,3	**	**	2,3	2,5
Gatineau	**4,5**	**2,8**	**2,6**	**2,9**	**2,6**	**3,6**	**2,3**	**2,4**	**2,6**	**3,2**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique
A.L.U. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
Gatineau

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Gatineau										
Avant 1960	**	**	1,2	4,6	1,1	2,7	**	**	1,4	3,5
1960 à 1974	5,2	2,9	3,1	3,0	2,3	3,6	1,8	2,2	2,7	3,3
1975 à 1989	2,9	0,8	1,4	1,5	1,8	2,7	2,6	1,7	1,9	2,3
1990 à 1999	**	a.l.e.	0,0	**	1,6	2,8	0,7	1,4	1,0	2,4
2000 ou après	**	**	1,8	3,7	3,3	5,8	1,6	**	2,4	5,1
Tous les immeubles	4,1	2,8	2,1	2,9	2,2	3,5	1,8	2,4	2,1	3,1

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
Gatineau

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Gatineau								
Avant 1960	**	**	439	482	538	583	**	**
1960 à 1974	484	487	568	568	656	640	719	738
1975 à 1989	476	466	558	577	625	628	717	715
1990 à 1999	**	a.l.e.	**	**	682	693	696	711
2000 ou après	**	**	615	614	813	811	872	**
Tous les immeubles	483	469	557	562	663	660	769	746

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
Gatineau

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Gatineau										
3 à 5 unités	**	3,1	4,8	4,2	1,8	3,0	2,5	0,8	2,6	2,9
6 à 19 unités	**	**	1,0	1,7	1,3	3,5	0,9	3,3	1,3	3,1
20 à 49 unités	3,4	6,9	0,9	1,7	4,0	4,1	3,5	3,3	3,3	3,6
50 à 99 unités	4,9	2,9	2,1	3,9	3,6	5,1	3,2	3,2	3,0	4,2
100 unités et +	2,9	0,7	1,8	2,7	2,7	2,5	0,0	1,3	2,2	2,4
Tous les immeubles	4,1	2,8	2,1	2,9	2,2	3,5	1,8	2,4	2,1	3,1

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
A.L.U. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
Gatineau

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Gatineau								
3 à 5 unités	**	425	480	499	661	641	771	730
6 à 19 unités	**	**	529	526	638	641	771	742
20 à 49 unités	**	**	559	574	665	670	709	721
50 à 99 unités	526	526	584	592	680	691	756	766
100 unités et +	523	**	629	623	737	732	859	855
Tous les immeubles	483	469	557	562	663	660	769	746

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
Gatineau

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 21 - Hull	3,3	3,9	1,1	3,5	4,1	4,1	2,7	3,3	2,5	2,4
Zone 22 - Aylmer	1,7	4,0	2,0	**	**	**	**	**	1,6	3,7
Zone 23 - Gatineau	2,1	1,8	1,0	2,8	2,6	3,4	3,3	6,0	**	**
Zone 24 - Périphérie	1,2	1,7	2,8	2,4	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Gatineau	**2,6**	**2,9**	**1,3**	**3,1**	**3,3**	**3,6**	**3,0**	**4,2**	**2,2**	**2,4**

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
Gatineau

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Gatineau										
Moins de 500 $	4,6	4,8	2,7	2,4	1,4	1,4	**	**	2,5	2,7
500 à 599 $	4,5	1,6	1,9	2,4	1,6	2,0	**	**	2,0	2,1
600 à 699 $	**	**	2,1	3,8	1,9	3,9	2,3	3,0	2,0	3,8
700 à 799 $	**	a.l.e.	**	**	2,3	2,6	2,1	0,3	2,2	2,0
800 à 899 $	a.l.e.	a.l.e.	**	**	3,6	5,3	1,1	7,1	2,1	6,0
900 $ et +	**	a.l.e.	**	a.l.e.	7,0	**	**	**	5,7	13,9
Toutes les fourchettes	4,1	2,8	2,1	2,9	2,2	3,5	1,8	2,4	2,1	3,1

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
A.L.U. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logement (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements mitoyens avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements
L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Gatineau, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 866 855-5711 ou 514 283-8396 ou à l'adresse électronique suivante : **cam_qc@schl-cmhc.gc.ca** .

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site
www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site
www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Highlights.

Nota : Les tableaux de données sur les maisons en rangée locatives ne sont pas publiés dans le présent rapport, mais il est possible de les obtenir sur demande.

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

64385_2005_A01